



MARDI 21 NOVEMBRE 2023

Renouvelez-moi, mais pas trop vite !

*Hypothèque judiciaire provisoire
et consignation du prix*

Intervenant : Alain PROVANSAL
Président d'honneur de l'AAPPE,
Avocat honoraire

Pourquoi ce titre ?

Parce que le dernier alinéa de l'article 2430 du code civil qui va servir de fondement à tout notre atelier est ainsi rédigé :

« Le renouvellement est obligatoire, dans le cas où l'inscription a produit son effet légal, jusqu'au paiement ou à la consignation du prix »

La nécessité du renouvellement est aiguë s'agissant de l'hypothèque judiciaire provisoire puisque la durée de celle-ci est courte :

L'article R. 532-7 du CPCE précise : « La publicité provisoire conserve la sûreté pendant trois ans. Elle peut être renouvelée pour la même durée. »

A noter qu'il n'y a aucune limitation du nombre de renouvellements.





Pour autant l'hypothèque judiciaire provisoire n'est pas, comme son nom l'indique, destinée à être pérenne puisque :

Article L 533-1 du CPCE : « La publicité provisoire cesse de produire effet si, dans un délai fixé par décret, elle n'a pas été confirmée par une publicité définitive ».

Cette inscription définitive ne pourra être prise que si le créancier obtient un titre de condamnation du débiteur puisque :

Art. L 511-4 du CPCE : « A peine de caducité de la mesure conservatoire, le créancier engage ou poursuit, dans les conditions et délais fixés par décret en Conseil d'État, une procédure permettant d'obtenir un titre exécutoire s'il n'en possède pas ».

Toutefois si l'inscription provisoire est caduque le créancier pourra toujours prendre en vertu de son titre une inscription légale résultant d'un jugement de condamnation de l'article 2401 du code civil :

« L'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation résulte des jugements contradictoires ou par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus.
Elle résulte également des sentences arbitrales revêtues de l'exequatur ainsi que des décisions judiciaires rendues par les juridictions d'un autre État et revêtues de la force exécutoire en France. »



Encore faut-il pouvoir prendre l'inscription définitive ce qui n'est plus possible si l'immeuble a été donné ou vendu ou a été exproprié puisque le nouveau propriétaire n'est par principe pas le débiteur,

et que les règles de la publicité foncière s'opposent à grever un bien dont le débiteur n'est pas ou plus propriétaire (effet relatif) selon l'article 3 du décret du 4 janvier 1955 :

« Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret”

Article précisé par l'article 32 1 du décret du 14 octobre 1955 quant à disposant ou dernier titulaire :

“La personne dont le droit se trouve transféré, modifié, confirmé, grevé ou éteint – ou susceptible de l'être – avec ou sans son consentement par la formalité dont la publicité est requise”.

Avec une règle de substitution de la définitive si le prix est payé :

R 533-5 du CPCE : « Si, après la vente du bien, le prix en a été régulièrement versé pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois prévus à l'article [R. 533-4](#). »



La problématique est la suivante : comment le créancier titulaire d'une inscription d'hypothèque provisoire qui n'a pas encore obtenu de titre permettant la conversion en hypothèque légale issue d'un jugement de condamnation, alors que la vente du bien a lieu, doit-il procéder pour ne pas perdre son inscription ?

La réponse est en quatre temps comme le moteur décrit :

- I - Le renouvellement
- II - La conversion en hypothèque définitive
- III - L'effet légal
- IV - La consignation



I – LE RENOUVELLEMENT :

Obligatoire pour conserver l'inscription il aura effet pendant trois ans après sa date et non celle d'expiration de l'inscription originale : Art. 2432 CC : « La date retenue pour point de départ des délais est celle de l'inscription définitive ou de son renouvellement ».

Doit être requis au plus tard le jour de l'expiration de l'inscription initiale avant minuit (théorique !) ; l'article 642-2 du CPC est applicable : le délai expirant normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, s'applique au renouvellement (art. 642-1 CPC) : « Les dispositions des articles [640](#) à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées ».

N'est pas empêché par les évènements qui arrêtent le cours des inscriptions comme l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du débiteur à condition toutefois que l'inscription provisoire ne soit pas pendant la période suspecte. (Cass. Com. 3 mai 2016 n°14-21556). Toutefois le créancier doit déclarer sa créance et sa sûreté (L.622-14 Cass.com.). Encore faut-il qu'il y ait été appelé par le mandataire (Cass. Com. 15 avr.2008 n° 07-10174).

N'est plus nécessaire lorsque l'hypothèque provisoire a été convertie en définitive.



Le renouvellement n'est plus à faire si le bien est vendu alors que l'hypothèque définitive n'a pas été prise :

R 532-8 du CPCE : « Si le bien est vendu avant que la publicité définitive ait été accomplie, le créancier titulaire de la sûreté judiciaire jouit des mêmes droits que le titulaire d'une sûreté conventionnelle ou légale. Toutefois, la part qui lui revient dans la distribution du prix est consignée auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Cette part lui est remise s'il justifie de l'accomplissement de la publicité définitive dans le délai prévu. A défaut, elle est remise aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur. »

Avec une règle de substitution de la définitive si le prix est payé que nous retrouverons et analyserons brièvement plus loin :

R 533-5 du CPCE : « Si, après la vente du bien, le prix en a été régulièrement versé pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois, prévu à l'article [R. 533-4](#). »



II – LA CONVERSION EN HYPOTHEQUE DEFINITIVE :

Le renouvellement est inutile si une inscription d'hypothèque légale résultant d'un jugement de condamnation passé en force de chose jugée a été prise contre le débiteur ou l'acquéreur à défaut de purge ; c'est l'inscription définitive.

Le créancier sans titre exécutoire doit agir en vue de l'obtention d'un titre dans les deux mois de la signification de l'ordonnance d'autorisation ; oui mais pas avant que ce délai ne courre (Cass. civ. 3, 16 janvier 2008, n°07-10084 dans le cas d'un appel d'un liquidateur judiciaire du jugement de condamnation insatisfaisant.)

Attention : l'homologation du projet de distribution non contesté qui comporte le montant de la créance assortie de l'exécution provisoire ne vaut pas titre permettant la conversion (Cass. civ. 2, 4 juin 2020, n°18-18534, voir Laporte, Revue Procédure n° 10 oct. 2020, com. 167, Piedelièvre, Revue de Droit bancaire et financier n°5, sept. 2020, com. 108 et Kieffer, Dalloz Actu, 10 oct. 2023 : « Hypothèque judiciaire provisoire et distribution de prix de vente : homologuer n'est pas titrer »).

Le créancier ayant obtenu sa décision de condamnation passée en force de chose jugée doit prendre inscription définitive dans un délai de deux mois du jour où la décision de condamnation est passée en force de chose jugée (R.533-4 1° CPCE ci-dessous). Celui qui a un titre doit attendre la fin du délai d'un mois de la demande de mainlevée ou de la décision de rejet de celle-ci. (R.533-4 2° CPCE ci-dessous) :



Article R 533-4 du CPCE : « La publicité définitive est effectuée dans un délai de deux mois courant selon le cas :

1- Du jour où le titre constatant les droits du créancier est passé en force de chose jugée ;

2- Si la procédure a été mise en œuvre avec un titre exécutoire, du jour de l'expiration du délai d'un mois mentionné à l'article [R. 532-6](#) ou, si une demande de mainlevée a été formée, du jour de la décision rejetant cette contestation ; toutefois, si le titre n'était exécutoire qu'à titre provisoire, le délai court comme il est dit au 1° ;

3- Si le caractère exécutoire du titre est subordonné à une procédure d'exequatur, du jour où la décision qui l'accorde est passée en force de chose jugée.

Le créancier présente tout document attestant que les conditions prévues ci-dessus sont remplies. »



Là aussi l'ouverture d'une procédure collective n'empêche pas l'hypothèque définitive (Cass. Com., 3 mai 2016, n°14-21556) qui réagit à la date de la provisoire (R.533-1 CPCE) si celle-ci est antérieure à la cessation des paiements et à la période suspecte.

La durée de l'inscription définitive est fixée par l'alinéa 3 de l'article 2429 CC (10 ans).

L'inscription définitive n'est pas nécessaire quand la provisoire a produit son effet légal.

Il n'y pas d'inscription définitive mais une règle de substitution si le prix est payé :

R 533-5 du CPCE : « Si, après la vente du bien, le prix en a été régulièrement versé pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois, prévu à l'article [R. 533-4](#). »



Mais si ce texte institue un substitut à l'inscription définitive, il ouvre une question : quelle est la personne qui est chargée de la répartition du prix ?

Aucun autre texte ne mentionne ce « répartiteur » et il faut donc apporter une réponse réfléchie. Sauf que deux réponses sont possibles :

- Le répartiteur est le séquestre : c'est la position du Président Frédéric Kieffer dans son blog.
- C'est le notaire ou l'avocat du poursuivant la distribution de prix selon Christian Laporte (Procédures n° 10, oct. 2020, n° 167).

La solution n'est pas neutre car si le destinataire n'est pas la bonne personne l'inscription provisoire devient caduque faute de conversion en vue du titre exécutoire obtenu.

Le séquestre n'étant pas en l'occurrence un répartiteur dans le cas de vente volontaire ou de saisie immobilière je choisirai pour une fois la solution Laporte.



III – L'EFFET LEGAL :

Quelle meilleure définition que celle du président Frédéric Kieffer dans son atelier du 22 décembre 2020 relatif au renouvellement en matière de saisie immobilière : « L'effet légal est la transformation du droit du créancier d'un droit sur la chose en un droit sur le prix » ?

Donc la vente de l'immeuble entraîne cette transformation mais cela suffit-il ? Que nenni.

L'affirmation d'une cour d'appel que la vente suffisait a fait l'objet d'un arrêt de la cour de cassation de la 3^e chambre civile du 13 sept. 2006, n° 13-849 publié au bulletin : « l'arrêt retient qu'il ne peut être soutenu que l'effet légal de l'hypothèque inscrite par la Banque X serait suspendu à la publication du jugement d'adjudication de l'immeuble des époux X...; Qu'en statuant ainsi, alors que la publication de la vente conditionne l'effet légal de l'hypothèque, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

La vente de l'immeuble ne suffit donc pas, encore faut-il qu'elle ait été publiée, même en cas d'adjudication comme on l'a vu ci-dessus, et encore par un arrêt plus récent : Cass. civ. 3, 20 nov. 2012, n°99-11485.

Attention en cas de surenchère ou de réitération des enchères c'est la publication du jugement sur surenchère ou réitération qui produira l'effet légal.



L'effet légal dispense donc du renouvellement de l'inscription provisoire et de l'inscription définitive ?

Non il ne suffit pas : « Qu'en statuant ainsi, alors que dans le cas où l'inscription provisoire a produit son effet légal, son renouvellement n'est pas nécessaire lorsque le prix a été consigné, la cour d'appel a, par refus d'application, violé le texte susvisé. » (Cass. civ. 1, 22 mars 2012, n° 11-11081).

Et pour que la transformation du droit de la chose en droit sur le prix s'opère faut-il encore que la purge des hypothèques ait lieu, car la purge c'est comme les antibiotiques ce n'est généralement pas automatique (art. 2462 CC).

- Purge conventionnelle d'abord (art. 2461 à 2472 CC) soit un accord entre toutes les parties, débiteur compris, pour affecter le prix à chacun des créanciers en fonction de son rang et de sa créance reconnus. (art. 2463 CC) ; c'est une purge utilisée majoritairement dans les ventes amiables. Elle requiert l'accord du vendeur qui peut librement refuser (Cass. civ. 3, 8 févr. 2008, n° 16-27941 et 5 mars 2020, n°110-10398)
- Purge judiciaire ensuite en cas de désaccord ; l'acquéreur doit dans le mois de la sommation de payer qui lui est faite, si ce n'est avant toute poursuite, offrir son prix aux créanciers qui ont quarante jours à compter de la notification pour faire surenchère du dixième (2464 al. 2 CC et 1281-12 CPC)
- Purge légale : elle joue en cas de saisie immobilière que la vente soit amiable autorisée ou sur adjudication (L 322-14 CPCE), en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique (L 222-2 du Code de l'Expropriation Publique avec transfert sur le prix à l'article L 222-3) et en cas de plan de cession d'entreprise si le bien y est compris (Cass. com. 30 mars 2010, n° 09-13101)



A noter que l'on peut purger une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire :

R 532-8 CPCE: « Si le bien est vendu avant que la publicité définitive ait été accomplie, le créancier titulaire de la sûreté judiciaire jouit des mêmes droits que le titulaire d'une sûreté conventionnelle ou légale. Toutefois, la part qui lui revient dans la distribution du prix est consignée auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Cette part lui est remise s'il justifie de l'accomplissement de la publicité définitive dans le délai prévu. A défaut, elle est remise aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur ».



IV – LA CONSIGNATION :

Le renouvellement n'est plus requis en cas de vente mais nous avons vu en introduction que l'article 2430 du code civil comporte un peu plus d'exigence. En effet outre l'effet légal de l'hypothèque résultant du transfert de l'effet des inscriptions sur le prix faut-il encore que celui-ci soit ou payé, mais aux créanciers dans leur ordre (puis ce qu'il reste au débiteur), ou consigné.

La consignation prévue aux articles L 322-12 et R 322-56 du CPCE s'entend d'un dépôt des fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations créée notamment pour cela (art. L 518-2 al. 2 du code monétaire et financier) mais pas d'un dépôt simple comme :

- Le versement par le notaire du prix reçu à son compte ouvert à ladite caisse ; ledit notaire étant responsable s'il paye le vendeur au mépris d'une hypothèque judiciaire provisoire (Cass. civ. 3, 30 sept. 2008, n° 07-08173). Il faut qu'il consigne avec affectation au paiement des créanciers.
- Le versement par le liquidateur du prix reçu au compte ouvert obligatoirement au nom de la liquidation judiciaire (Jurisclasseur Civil, « Privilèges et Hypothèques – Mode de l'inscription -Péremption et renouvellement, Nathalie Pierre, Fasc. 40 n° 70) en cas de plan de cession ne comprenant pas le bien immeuble (rappel : renouvellement obligatoire) (Cass .civ. 3, 28 janv. 2015, n°13-24040).



Si la vente est volontaire il n'y a pas de problème pour la consignation à la CDC.

Si la vente est sur licitation il n'y a pas de problème pour le versement au notaire liquidateur en lui signalant l'existence des créanciers inscrits et la nécessité de purger et de consigner pour répartir.

Mais quid en matière d'adjudication sur saisie immobilière ? Il existe un cahier des conditions de vente annexe du Règlement Intérieur National des avocats précité qui prévoit à l'article 15 le versement du prix entre les mains du séquestre désigné.

Or l'article 13 du même RIN prescrit : « Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution. »



Ce séquestre a-t-il même valeur de consignation ? Oui avait répondu sous l'ancienne procédure de saisie la cour de cassation 2° civ. dans son arrêt du 8 janv. 1980, n° 78-13257.

Mais bien des contestations sont intervenues (Voir Alain Coulot in Jurisclasseur Procédure Civile Saisie immobilière Fasc. 1700-60 « Audience d'orientation- réalisation de la vente », n° 259).

Cependant l'annexe du RIN qu'est le cahier des charges a la même valeur réglementaire que lui et rentre dans le corpus législatif par la publication au Journal Officiel de la décision du CNB DCN N°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

Sachant que le Conseil National des Barreaux s'est vu confier par l'État l'unification des règles et usages de la profession d'avocat (L. 31 déc. 1971, art. 21-1 modifié par L. 11 févr. 2004) ce qui légitime ses décisions.



Conseils :

Pour l'avocat du créancier qui a effectué une inscription d'hypothèque provisoire : surveiller les délais, surveiller le paiement du prix, la surenchère et la réitération des enchères, signifier le titre exécutoire dans les délais, assigner en paiement si autorisation du Jex dans les délais, renouveler et marquer celui-ci, et après soit défaut de contestation soit obtention du titre passé en force de chose jugée prendre l'inscription définitive ou signifier le titre au répartiteur mais pas trop tôt.

Pour l'avocat de l'adjudicataire : avertir son client d'avoir à payer prix, frais et émoluments entre les mains du séquestre et solliciter la radiation des inscriptions quitte à réclamer l'insertion des frais dans le projet de distribution.

Pour l'avocat du vendeur (débitur) : afin d'éviter des frais de procédure judiciaire de purge consentir à la purge et à la radiation des inscriptions et opérer le projet de distribution au plus tôt pour satisfaire les créanciers dont celui titulaire de la provisoire ; surveiller si le créancier a respecté les délais et pris l'inscription définitive ou signifié au répartiteur la décision de condamnation.

Renouveler mais pas trop vite mais pas trop lentement non plus faudrait-il rajouter.



A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 16 janvier 2024
pour le prochain atelier.